

Detaljplan för Bostäder vid Väderkvarnsgatan

Standard planförfarande



Granskningshandling
december 2022

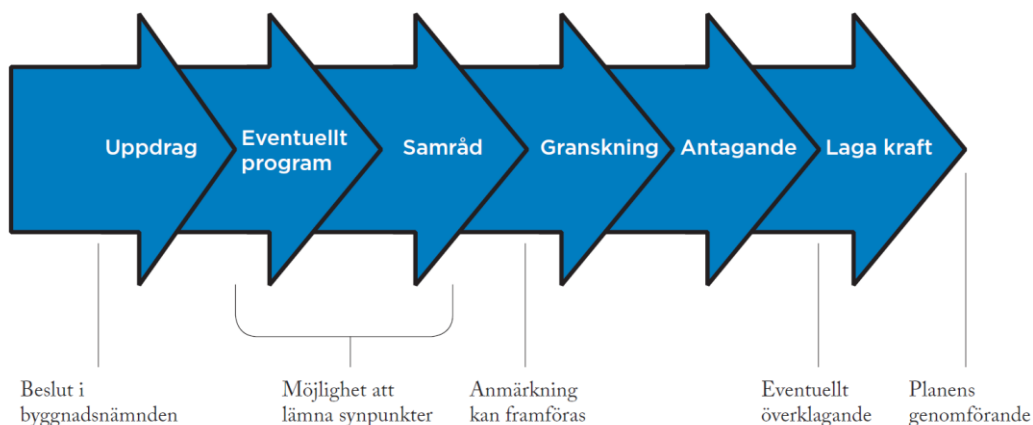


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Information

Planarbetet startade 2019-11-19

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Lena Hasselgren, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 42

LiseLotte Bondhe, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 54

Lars Andersson Trafikkontoret, tfn 031-368 26 81

Granskningstid: 22 februari – 14 mars 2023



Planhandling

Koncept BNB-datum 2022-11-22, 2023-02-15 Granskningskede

BN Datum: 2022-12-13

Aktbeteckning: 2-5625

Diarienummer SBF-2023-00564

Handläggare SBF

Lena Hasselgren

Tel: 031-368 19 42

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:

Handläggare FK

Lise-Lotte Bondhe

Tel: 031-368 10 54

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Väderkvarnsgatan inom stadsdelen Brämaregården i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, grundkarta, illustration, fastighetsindelning

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse

Utredningar:

- Buller- och vibrationsutredning, Wsp 2021-10-22, rev 2023-01-05
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2020-05-14, rev 2022-12-15
- Dagsljusstudie, Wsp 2021-09-14
- Geotekniskt utlåtande, Sbk 2020-04-22
- Naturvärdesinventering, Pro-Natura 2021-02-11
- Luftkvalitetsutredning, Cowi 2021-11-18
- Mobilitetsbeskrivning, HB Nederbörden, Stenfastigheter 2022-08-12
- Miljöteknisk markutredning, Wsp 2022-03-04

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID VÄDERKVARNSGATAN	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>6</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen.....</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>8</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>8</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>9</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>9</i>
<i>Teknik</i>	<i>10</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>10</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	11
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>12</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>14</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>14</i>
<i>Friytor</i>	<i>14</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	<i>15</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>15</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>17</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>19</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>19</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>19</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>20</i>
<i>Dispenser och tillstånd</i>	<i>21</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>21</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>21</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	22
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>22</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>22</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>23</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>25</i>
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN.....	26

Sammanfattning

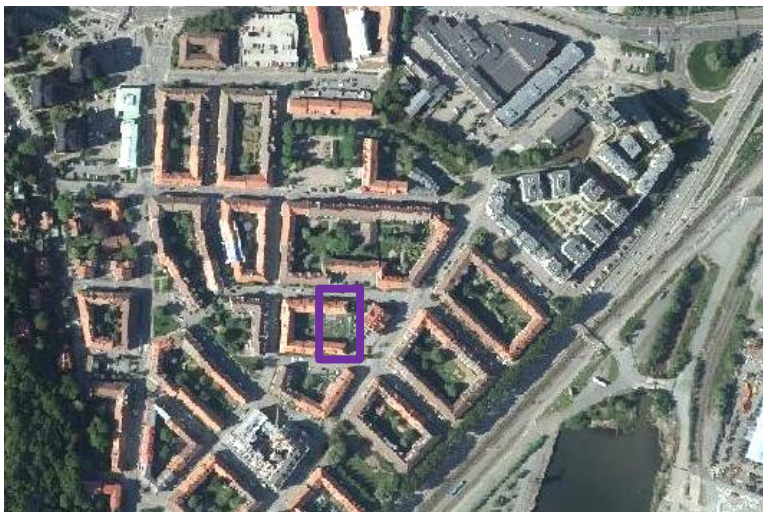
Planens syfte och förutsättningar

Planområdet är beläget inom Brämaregården, Kvillestaden, centrala Hisingen, ca 1,5 km norr om Göteborgs centrum och utgör ett delområde av Brämaregårdens bevarandevärda bebyggelse där bebyggelsen i kvarteret karaktäriseras av bostäder. Detaljplanens syfte är att möjliggöra kompletterande bebyggelse ca 10 bostäder som ansluter till ett befintligt landshövdingehuskvartér samt gestaltas i särskild hänsyn till befintlig bebyggelse. Detaljplanen stöder även pågående markanvändning bostadsbebyggelse.



Vy över befintlig bebyggelse, till höger skimtar lindträd

Brämaregården ingår i Göteborgs stads bevarandeprogram *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, del II*, som innebär att särskild hänsyn tas vid kompletterande bebyggelse. Landshövdingehuskvartéret är uppfört under 1930-t och utgör befintlig bebyggelse. Invid kvarteret finns även en karaktärgivande byggnad belägen, den tidigare folkskolan Kvilleskolan.



Översiktsvy Brämaregården, markerat planområde

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör kompletterande bebyggelse av ca 10 lägenheter som uppförs i anslutning till befintlig bebyggelse. Syftet är att möjliggöra en förtätning med kompletterande bebyggelse som sluter befintlig öppning till ett landshövdingehuskvartér. Ny bebyggelsevolym, tak och fasader gestaltas i särskild anpassning till omgivande bebyggelsekaraktär i skala, materialitet och formuttryck. Föreslagen utformning innebär att tillkommande byggnad följer landshövdingehusens byggnadshöjds skala i stadsbild. För ingående del av kvarterets bevarandevärda bebyggelse införs varsamhetsbestämmelse. Vistelsekvalitéer tillförs närmiljön genom dess nya bostäder, välartikulerade fasader samt gårdsmiljö.



Illustration ny bebyggelse, vy mot gångväg (Cortina & Käll arkitekter)

Kvillekolan gränsar till planområdet, vid Herkulesgatan.

Överväganden och konsekvenser

Planförslaget innebär att en väl anpassad kompletterande bebyggelse uppförs i anslutning till befintliga bostäder invid Väderkvarnsgatan och detaljplanen säkerställer att bebyggelsens utformning är lämplig. Förslaget är väl anpassat till befintlig arkitektur genom volym, byggnadshöjd och fasader som bidrar till en tydlig avläsbarhet av historiska tidslager i områdets stadsbild.

Föreslagen bebyggelse bedöms tillföra närområdet nya kvalitéer genom god gestaltning och nya lägenheter av varierad storlek kan bidra till att stärka en levande stadsmiljö inom Brämaregården. Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder med goda förutsättningar till ett fungerande vardagsliv för såväl barn, ungdomar och vuxna. Tillbyggnaden kan även stärka närmiljön som ett tvärstråk med visuella samband mellan byggnader i den finmaskiga stadsväven. Lindträdrad utanför planområdet avses bibehållas och bidrar till områdets kulturella landskapsbild och vistelsekvalitéer. Befintliga bostäder påverkas delvis i dagsljusinfall och skuggning, var vissa rum inte uppfyller riktlinjer. För att bli lämplig och tillgodose dagsljuskrav behöver del av befintlig lägenhet byggas om.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg (antagen av KF 2009-02-26). Översiktsplanen anger att hänsyn skall tas till befintlig bebyggelses karaktär och innehåll vid förändringar. Brämaregården kännetecknas av en väl sammanhållen bebyggelse om ca 3-4 våningar och aktuellt planförslag bedöms inordnas i stadsbild.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett mindre tillskott av ca 10 bostäder inom befintligt landshövdingehuskvartér inom stadsdelen Brämaregården, Kvillestaden.

Syftet är även att bebyggelsen skall anpassas till befintlig byggnadskaraktär inom Brämaregården, i utformning som relaterar till materialitet i befintlig bebyggelse samt omsluter kvarteret med hänsyn till omgivande bebyggelsekaraktär, samt möjliggör varsamhet för del av befintlig byggnad. Ny bebyggelse ges en utformning i särskild anpassning till omgivande bebyggelsekaraktär i skala, materialitet och formuttryck. En lindträddad gränsar till planområdet och syftas även bibehållas som upplevelsebärande element i stadsbild.

Detaljplanen syftar även till att ge värden till kvarteret som bidrar till att utveckla stadsrummet samt stärka närmiljön som ett tvärstråk med visuella och rumsliga samband mellan bebyggelsen.

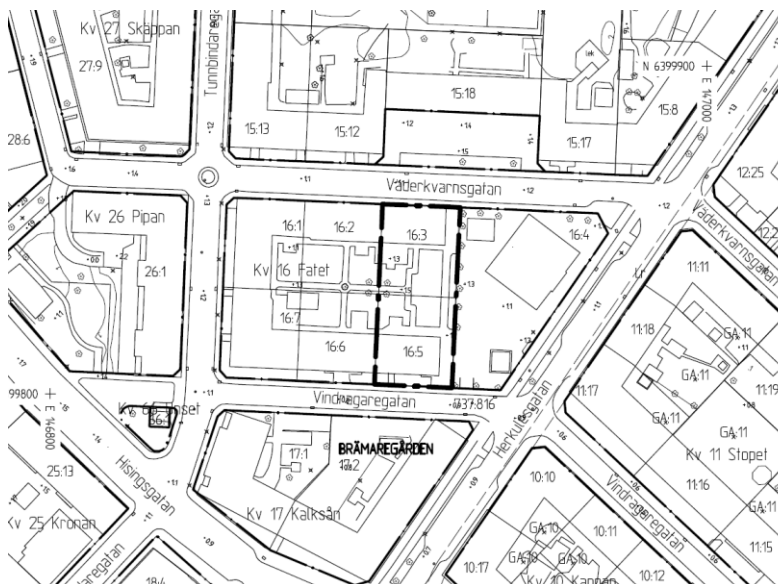
Brämaregården ingår i Göteborgs stads bevarandeprogram *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, del II*, som innebär att särskild hänsyn tas vid kompletterande bebyggelse. Landshövdingehuskvartéret är uppfört under 1930-talet och utgör befintlig bebyggelse. Invid kvarteret finns en tidigare folkskola belägen, Kvilleskolan, idag inrymmer den Kulturskolans aktiviteter i byggnaden.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget inom stadsdelen Brämaregården söderom Kvilletorget cirka 1,5 km norrom Göteborgs centrum. Planområdet omfattar fastigheterna Brämaregården 16:3 och 16:5 samt är avgränsat längsmed Väderkvarnsgatan och Vindragaregatan, del av befintlig byggnad inom kvartér ingår. Marken ägs av Stenfastigheter AB. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Flygfoto Brämaregården, aktuellt område markerat.



Grundkarta med planavgränsning

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun redovisar området för bebyggelse, verksamheter, grön- och rekreationsytor. För området gäller stadsplan 1480K-II-2158, fastställd år 1937 och omarbetad år 1939. Inom området finns även en fastighetsplan.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet utgörs enbart av hårdgjord yta. Lindträd är belägna utanför planområdet, träden flankerar gångvägen in till bostadsgården för planområdet. Träden är hamlade och har funnits på platsen sedan 1940-talet då området bebyggdes, de omfattas av biotopskydd samt är bevarandevärda med visst naturvärde. De utgör upplevelsebärande landskapsinslag i stadsrummet med dess hamlade utförande och utgör del av kulturmiljöbärande element.

Söderom planområdet finns en mindre park belägen, samt ett par kvarter norrom planområdet är Kvilletorget med park beläget.



Hamlade lindträd längs gångväg vid bostadskvarteren.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Brämaregården ingår i kulturhistoriskt lokalt värdefull bebyggelse, bevarandeprogram Göteborg, dessa byggnader omfattas av varsamhetsråd vid komplettering av ny bebyggelse.

Bebyggelsen inom Brämaregården och Kvilletorget växte fram under 1800-talets senare hälft av industribyggnader vid norrom Kvillebäcken och bostadshus som anslöt till Kvillebäckens utlopp och stråk. Närbeläget område inger skiftande bebyggelse typer, såväl inslag av industribyggnader samt Kvilletorgets bebyggelse samt bostadskvarteren söderom torget.

Arkitekturstilarna skiftar i viss mån inom stadsdelen som präglas av stenhus med fasader av träpanel, puts och senare plåtfasader, i en byggnadsskala om huvudsakligen tre våningar. Bostadsbebyggelsen växte fram än mer under sekelskiftet. Invid Kvilletorget utformades en bebyggelse typ av två våningar i sten samt två övre våningar av trä, samt i kvarteren söderom torget uppfördes landshövdingehus. Under 1970-talets rivningsvåg föll flera delar av Brämaregården och ersattes av bostadshus som i yttre uttryck i viss mån anslöt till ursprunglig form. I området finns inga kända fornlämningar.

Norra delen av landshövdingehuskvarteret uppfört mot Väderkvarnsgatan har bibehållen ursprunglig karaktär. Södra byggnad av kvarteret som vetter mot Vindragaregatan var ursprungligen uppfört helt i puts, men har nu puts på bottenvåning och plåtfasad på plan 2 och 3.

Kvilleskolan, den tidigare folkskolan, är en karaktärsgivande byggnad uppförd i tegel och utgör del av områdets värdebärande bebyggelse. Byggnaden är belägen strax utanför planområdet och uppförd i omsorgsfullt artikulerade fasader av genomgående tegel i olika murningsteknik.

Sociala förutsättningar

Närmaste mötesplatser och service finns vid Kvilletorget strax norrom planområdet, med mindre livsmedelsbutik, restaurang, park, lek och rekreation, mm. Backaplan och Hjalmar Brantingsplatsen ger ett storskaligt utbud med ca 10–15 min gångväg från planområdet. Herkulesparken är en bostadsnära park ca 100 m söderut.

Variationen i bebyggelse med arkitekturstilar från sekelskiftet och modernismens tillägg, variationen av innehåll, verksamheter, utgör del av områdets socialhistoriska dokument och bidrar till områdets särpräglade karaktär och identitet. Områdets nuvarande bebyggelse innehåller är skiftande, främst bostäder i varierande upplåtelseform, men även samhällsservice och verksamheter. I lägenhetsutbudet är vanligaste storlek ca 2-3 rok, större lägenheter är färre.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Väderkvarnsgatan och Vindragaregatan. Gång- och cykelväg finns även längs Herkulesgatan, huvudgatan intill planområdet, samt parkering längsmed gatorna.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Madängsgatan ca 150 m från planområdet via linje 99 mot Hjalmar Brantingsplatsen och Frölunda Torg med god turtäthet. Knutpunkt Hjalmar Brantingsplatsen-Backaplan är belägen ca 500 m från planområdet med hög turtäthet. Tillgängligheten till service anses god. Närmaste dagligvarubutik och service är belägen vid Kvilletorget. Vid Vågmästareplatsen ca 500m norrom planområde finns bland annat saluhall och bibliotek.

Park, lek och rekreation finns beläget vid Kvilletorget ca 200m norrom planområdet med goda rekreationsmöjligheter och även söderut vid Herkulesparken som används som bostads-nära park.

Skola, förskola

I planområdets närhet är flera förskolor belägna, varav en inom kommunal regi vid Brämaregatan, samt ytterligare ett par fristående vid Kvilletorget och Hallegatan.

Rambergsskolan åk F-6 är närmaste grundskola och belägen vid Övre Hallegatan, även en förskola inryms på samma plats.

Invid kvarteret för planområdet finns även en tidigare folkskola belägen, Kvilleskolan, som idag inrymmer kulturskolans aktiviteter inom Hisingen.



Översikt del av samhällsservice Brämaregården, ur enhetskatalogen, SBK.

Teknik

VA, fjärrvärme, el och tele är utbyggt inom området. Befintliga dagvattenledningar utgör ett kombinät. Området försörjs av fjärrvärme.

Störningar

Buller, vibrationer

Planområdet är beläget i närhet till trafikerade leder såsom Lundbyleden. En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Trafikbullerutredning redovisar att bullerkrav för ekvivalenta ljudnivåer uppfylls vid ny byggnads fasad. Riktvärdena vid uteplats, avseende ekviva-

lent och maximal ljudnivå, klaras inom den nya byggnadens innergård, där gemensam uteplats behöver anordnas. Balkonger med överskridande ljudnivåer kan då fungera som komplement. För de närmsta befintliga bostadshusen beräknas att åtgärdsnivån för äldre befintlig miljö enligt Naturvårdsverkets vägledning innehålls inom de närmsta kvarteren. En komfort/vibrationsutredning har även utförts, av mätresultatet bedöms att riktvärdet 0,4 mm/s RMS för komfortvibrationsnivåer bör kunna innehållas vid rätt val av grundläggning och bjälklag. Vid konstruktion av kommande bebyggelse bör man tillse att resonansfrekvensen i konstruktionsdelar, exempelvis bjälklag, ej bör ligga i frekvensområdena 3-4 Hz vilka är störkällans dominerande frekvenser enligt utredning.

Luftkvalitet, vindkomfort

Luftkvaliteten i området är varierande, pga närhet till trafikerade leder samt till Backaplan. Den urbana bakgrundshalten bedöms inom tillåtna värden samt marginalen bedöms att klara MKN. Trafikflödena på gatorna närmast planområdet är relativt små vilket innebär att emissionerna från trafiken inte ger upphov till förhöjda luftföroreningshalter i planområdet.

Översvämningssrisk

Området är beläget inom område för högt vatten. Väderkvarnsgatan är belägen på +1,2m och Vindragaregatan på +1,0m över kommunens nollplan. Rekommenderad säkerhetsnivå för översvämning från älven eller bäcken är +2.8m för färdigt golv och öppningar i byggnader om inte annat översvämningsskydd anordnas till denna höjd. Enligt skyfallsanalys bedöms planförslaget klara 100-års regn.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Planområdet är beläget inom Brämaregården, Kvillestaden, centrala Hisingen, ca 1,5 km norr om Göteborgs centrum och utgör ett delområde av Brämaregårdens bevarandevärda bebyggelse. Detaljplanen syftar till att uppföra kompletterande bebyggelse inom ett bostadskvartér i stadsdelen Brämaregården, med utformning i särskild hänsyn till omgivande stadsbild. Planförslaget innebär att ca 10 bostäder möjliggörs att uppföras. Nybyggnad består i att befintligt bostadskvartér ges en tillbyggnad som ansluter till ett befintligt landshövdingehuskvartér och gestaltad i särskild hänsyn till befintlig bebyggelse. Detaljplanen stöder även pågående markanvändning bostadsbebyggelse och innebär ett tillskott av bostäder med goda förutsättningar till ett fungerande vardagsliv.



Illustration vy ny bebyggelse från sydost, vid gångväg (Cortina & Käll arkitekter)

Bebyggelse

Gestaltning

Syftet är att möjliggöra kompletterande bebyggelse av bostäder inom ett befintligt kvartär som sluter kvarteret i anpassning till rådande stadsbild. Brämaregården ingår i Göteborgs stads bevarandeprogram *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, del II*, som innebär att särskild hänsyn tas vid kompletterande bebyggelse. Stadsdelen Brämaregården som helhet utgör en varierad bostadsbebyggelse om ca 3-4 våningar i varierande tidslager.

Ny tillbyggnad ska utformas avseende materialitet och fasadutformning i en artikulerad bottenvåning av sten som avgränsas med en våningsgesims till övre våningar, dessa utförs företrädesvis med träpanel. Linjeföring i fasader relateras till omgivande stadsbild. Byggnadshöjder anpassas till den befintliga landshövdingehusskalan, samt med ett visst indrag av bebyggelsen vid båda anslutningar mot befintliga gavlar. Tak ska anslutas i formuttryck till befintlig landshövdingehusbyggnad. Ny bebyggelse inordnas i stadsbilden till den närbelägna karaktärsgivande tegelbyggnaden, tidigare folkskola Kvilleskolan. Ny bebyggelses formuttryck och materialitet i fasader och taklandskap ska ansluta till bebyggelsekaraktären av landshövdingehus samt underordnas den befintliga tegelbyggnaden.



Illustration vy öster, mot gångväg. Nedre vy mot gård (Cortina & Käll arkitekter)



Illustration, exempel på utförande plan 3 (Cortina & Käll arkitekter)

Bevarande

Aktuellt planområde i Brämaregården ingår i Göteborgs stads bevarandeprogram *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, del II*, som innebär att särskild hänsyn tas vid kompletterande bebyggelse. Detaljplanen innebär att varsamhetsbestämmelser införs för del av befintlig byggnad landshövdingehus.

Riktlinjer för utformning

Syftet är att möjliggöra ny bebyggelse i form av en tillbyggnad i anpassning till befintlig bebyggelsekaraktär inom landshövdingehuskvartér.

Gestaltungsprinciper fasader, symmetrier, tak:

Fasader ska i ny tillbyggnad bidra till ett uttryck av småskalig fasadindelning och taklandskap samt linjeföring och fasadkompositioner relaterad till befintlig byggnad. Ny tillbyggnad ska utformas avseende fasader i en artikulerad bottenvåning som avgränsas med en våningsgessimis till övre våningar. Byggnadshöjder anpassas till den befintliga landshövdingehusskalan, samt med ett visst indrag av ny bebyggelse vid båda anslutningar mot befintliga gavlar på landshövdingehuset. Ny bebyggelses formuttryck i fasader ska underordnas den befintliga tegelbyggnaden Kvilleskolan. Fönster ska avseende form, material, indelning, upphängning och kulör, ansluta till landshövdingehuskaraktär. Befintlig plåtfasad ska kunna utbytas till träpanel.

Taklandskap ska eftersträva sammanhållna volymer i en utformning som sadeltak, med symmetriskt placerade takkupor i den nedre delen av takfallet samt ovan nedre fönster.

Gestaltungsprinciper materialitet, kulör:

Fasadmateriäl i övre våningar utförs företrädesvis med träpanel. Bottenvåning ska utföras i stenmateriäl och puts. Tak ska utföras med takpannor i röd kulör, takkupor i röd plåt. Materiälitet ska anknyta till landshövdingehuskaraktären.

Innergård

Gårdsmiljön skapar rekreatiönsmöjligheter, vistelseytör i grönsstruktur som möjliggör boendes tillgång till närmiljö. Bostadskomplement som cykelförråd integreras inom markplan av ny bebyggelse. Rekreatiönsmöjligheter finns inom befintlig gårdsmiljö. Fasad mot gård möjliggör loftgångar, dess balkongräcken bör utföras öppna i smide.

Solljus

Inom Boverkets riktlinjer ställs krav på dagligt direkt solljusinfall inom minst ett rum i bostaden och ca 5 timmar per dag inom boende-vistelseytör såsom daglig vistelse

Dagsljus

En dagsljusstudie är genomförd enligt kommunens riktlinjer inom detaljplaneskedet. BBR har krav på gällande dagsljusfaktor (DF) medianvärde 1%. Dagsljusstudien visar att fem rum inom befintlig byggnad mellan plan 1-3 skuggas av tillbyggnad och inte klarar BBR:s dagsljuskrav. Dessa rum innebär avvikelse från föreskrifter. För att bli lämplig och tillgodose dagsljuskrav behöver del av befintlig lägenhet byggas om.

Trafik och parkering

Väderkvarnsgatan angränsar planområdet i norr, Vindragaregatan angränsar i söder, samt österut löper huvudstråket Herkulesgatan. Detaljplanens tillkommande ca 10 bostäder ger endast ett mindre tillskott av trafik. I nuläget alstrar Herkulesgatan ca 1400 fordonsrörelser/åmvd, varav en mindre andel tung trafik ca 5 %. Trafiktal uppräknas, bullerberäkningen har reviderats med 2019 års trafiksiffror som grund, revideringen visar att bullernivåer klaras.

Gator, GC-vägar

Angöring sker via befintliga gator Väderkvarnsgatan och Vindragaregatan. Ingen utbyggnad av nya gator sker. Längsmed bostadskvarteret finns en befintlig gångväg inom kvartersmark att nyttjas som ett gent gångstråk till nya bostäder och närlägen bebyggelse.

Parkering / cykelparkering

Göteborgs stads riktlinjer för mobilitet och parkering ska följas. I hänsyn till det centrala och kollektivtrafiken läget i närhet till Backaplan, tillämpas ett parkeringstal om ca 0 p-platser/bostad. Parkeringen/cykelparkering avses säkerställas inom fastighet Väderkvarnsgatan, nytt cykelförråd. Mobilitets- och parkeringsbeskrivning har utförts inom planarbetet i samråd med TK. Ny bebyggelse innebär komplettering infill 10 bostäder inom befintlig bebyggelsemiljö inom område med god tillgång till service. Byggherren åtar sig att tillhandahålla ett baspaket med mobilitetsåtgärder, vilket innebär att tillhandahålla ett startpaket för nyinflyttade, ge löpande information om mobilitet, ge kostnadsfri 30 dagar kollektivtrafikbiljett för nyinflyttade, erbjuda god cykelparkering, begränsa fasta bilparkeringsplatser, särredovisa bilparkeringshyra, bilpoolsplatser och ha en mobilitetsansvarig.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten till kollektivtrafik anses god genom närhet till busshållplatser Madängsgatan närmast samt Backaplan.

Tillgänglighet till service anses även god genom närhet till lokal kommunal service såsom förskola/skola, föreningslokaler samt matbutiker. Kvilletorget är beläget ca 200m norrom planområdet med ett nära och småskaligt utbud av dagligvarubutik, servicebutik, affärer mm inom Brämaregården. Backaplan är även beläget i närhet ca 500m norrom området samt bibliotek vid Vågmästareplatsen.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att marken och entréförhållandena bibehålls i nuvarande nivåer, nedre plan i tillkommande bebyggelse innehåller även bostäders förråd.

Friytor

I närhet till planområdet finns Kvilletorget som inkluderar park med rekreativsmöjligheter, och lek, nära beläget ca 200 m norrom planområdet. Söderom planområdet finns Herkulesparken belägen som även ger rekreation, lek och park.

Naturmiljö

En lindträdrad är belägen utanför planområdet, träden flankerar gångvägen in till bostadsgården och den nya planerade byggnaden. Träden är hamlade och har funnits på platsen sedan 1940-talet då området bebyggdes. Allén utgör ett upplevelsebärande landskapsinslag i stadsrummet med dess hamlade utförande och del av kulturmiljöbärande element.

En Naturvärdesinventering har utförts (Pro-Natura 2021-02-11), träden omfattas av biotopskydd samt bedöms ha ett visst naturvärde, naturvärdesklass 4. De är till viss del bevarandevärda och bidrar till ekologisk mångfald ur ett ekologiskt perspektiv. Försiktighetsåtgärder avses följas vid utbyggnad av bebyggelse. Spontning utförs för att minimera schaktningsytor mot lindträden och att skapa en större orörd yta närmast lindträden. Skulle något av träden påverkas är en lämplig kompensationsåtgärd att plantera nya likvärdiga träd på samma plats där de kan få utvecklas under en lång period. Trädallén som platsskapande och kulturmiljöbärande stadsinslag ska bibehållas.

Upphävande av strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Sociala aspekter och åtgärder

Planförslaget bidrar till att stärka bebyggelsemiljöns karaktär och sociala struktur inom aspekter sammanhållen stad samt tillför sociala livsrum och boendemiljöer som bidrar till ett väl fungerande vardagsliv, och närområdet tillförs hyreslägenheter av varierad storlek. Planförslaget bidrar till en god bebyggd gestaltad livsmiljö.

Variationen i bebyggelse av innehåll, verksamheter, utgör del av områdets socialhistoriska dokument och bidrar till områdets särpräglade karaktär och identitet. Områdets nuvarande bebyggelse innehåll är skiftande, främst bostäder i varierande upplåtelseform, men även samhällsservice verksamheter. Befintligt lägenhetsutbud består främst av ca 2-3 rok, större lägenheter är färre. Med planförslagets tillskott av hyreslägenheter i varierad storlek får området ett kompletterande utbud och mer variation av befolkningsgrupper.

Närmaste mötesplatser och service finns vid Kvilletorget strax norrom planområdet, med mindre livsmedelsbutik, restaurang, park- och rekreation, mm. Backaplan och Hjalmar Brantingsplatsen ger ett storskaligt utbud med ca 10-15 min gångväg från planområdet. Rekreationsmöjligheter ges även inom kvarterets gårdsmiljö som kompletteras samt möjliggör en stärkning av boendemiljön.

Teknisk försörjning

Dagvatten, Skyfall

En skyfall- och dagvattenutredning har utförts (Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2020-05-14, rev 2022-12-15) för att uppvisa konsekvenser och påverkan i planområdet och närbelägna miljöer utom plan. Dagvatten- och skyfallsutredning visar att kompletterande åtgärder behöver utföras för att säkerställa bebyggelsens uppförande. Fördröjning av dagvattnet sker inom fastighet genom ett makadamdike inom gårdsmiljön. Höjdsättning ska göras så att dagvattnet avvattnas mot diket och de planerade passagerna. Ytterligare fördröjning av dagvattnet behöver ske innan det kan anslutas till det allmänna VA-ledningsnätet, då det kombinerade ledningssystemet nedströms är hårt belastat. Ett marginellt ökat flöde på ca 0-2m³ tillförs från planområdet. Ökningen förväntas kompenseras med dagvattenanläggning inom kvarteretsmark. Avrinningsområdet som planen ingår i är mycket större än planområdet. Det finns även långsiktiga planer att separera avloppsledningssystemet i området, helt oberoende av planen, som på längre sikt kommer förbättra situationen i Kvillebäcken. Uträkningar för volymer som behöver hanteras är beräknad med klimatfaktor för framtida skyfall.

Reningskrav uppnås genom föreslaget makadamdike inom planområdet. Detaljplanen får inte öka dagvattenavledningen till kombinädet. Föroreningsberäkningar visar att halter ökar efter exploatering. Med föreslagen rening uppnås kraven och både halterna och mängderna ligger under målvärdena som innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö-kvalitetsnormerna för vatten.

Utrymning ska ske mot högsta belägna punkt som är belägen vid norr mot Väderkvarnsgatan. Vid utrymning ska bebyggelsen vara tillgänglig och utrymningsbar, vilket innebär att vattendjupet vid entréer, utrymningsvägar, vägar och stråk maximalt får vara 0,2 meter. Tillgänglighet för räddningstjänst ska bibehållas vid högvatten, vilket innebär att maximalt 0,2 meter vatten får bli ståendes på kringliggande vägar. För nya vägar som är viktiga för att säkra framkomlighet och evakuering bör utgångspunkten enligt stadens strategier vara att dessa översvämningssäkras dels via höjdsättning samt dels via storskaliga skydd, älvkantsskydd.

Enligt skyfallsanalys bedöms planförslaget klara 100-års regn.

Högt vatten

Tematiskt tillägg till översiktsplanen (TTÖP) avses följas. Hydromodell framtagen av Göteborgs stad med resultat av höga vattennivåer visar effekten av en nutida och framtida (år 2070, år 2100) högvattensituation. Stadens strategiska framtida skyddsåtgärder för högvattenskydd, skyddsportar, ska utföras enligt riktlinjer TTÖP. För att uppnå riktlinjerna i tematiskt tillägg till översiktsplanen (TTÖP) föreslås en robust höjdsättning på byggnad, gård och entréer. Rekommendationen är att färdigt golv ska vara minst +2,8 m, om inte annat översvämningsskydd anordnas till denna höjd. Ett förslag till översvämningsskydd är att källare ska utföras i vattentät betong, även specifika skydd vid entréer kan utföras för att skydda fastighet genom justeringar av marknivåer eller tekniska lösningar av monterbara skydd för entréer.

I långsiktigt perspektiv behövs enligt stadens strategiska riktlinjer en komplettering av planeringsnivåer med ett storskaligt tekniskt skydd i anslutning till älvkant, älvkantsskydd eller yttre skydd i älvmyningen, utlopp förses med portar, flyttbara element eller liknande för att kunna stängas och öppnas beroende på om aktuella områden ska skyddas mot högvatten i älven eller skyfall. Detaljplanens område innebär tillfälliga vattennivåer av större djup än 0,2m vid högt vatten, samma förutsättningar råder inom hela stadsdelen, översvämningsskydd behöver anordnas samt stadens framtida strategiska storskaliga skydd utföras enligt TTÖP.

Vatten och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme som tillkommande bebyggelse kan anslutas till.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Ett befintligt gårdshus för hantering sortering, renhållning, är placerat inom gårdsmiljön för landshövdingehuskvarteret och ombesörjer de ca 100 befintliga lägenheterna inom kvarteret. Utrymme finns inom befintligt miljöhus att hantera fraktioner från ytterligare ca 10–11 lägenheter. Angöring av renhållningsfordon fortsätter ske via Tunnbindaregatan. Vid ytterligare framtida kapacitetsbehov kan miljöhuset utökas genom tillbyggnad österut inom gårdsmiljön med entré placerad österut för boende, hela miljöhuset nås från äldre och ny del. Anvisningar enligt ”Gör rum för miljön” på Kretslopp och Vattens hemsida ska följas.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Geotekniskt utlåtande har utförts (2020-04-22). Enligt utlåtande och jordartskarta består undergrunden inom utredningsområdet av lera. Jorddjupet i området varierar mellan 30–50 m. Grundläggning av planerad byggnad rekommenderas att utföras med kohesionspålar på grund av stora lermäktigheter. Pålning ska utföras på ett sådant sätt att det inte orsakar negativ omgivningspåverkan. Leran inom området tycks vara sättningbenägen och eventuellt pågår sättningar redan idag, markens sättningsegenskaper bör utredas innan belastning påförs.

Detaljplanen bedöms vara möjlig att genomföra utan att ge upphov till någon negativ omgivningspåverkan. Det bedöms inte föreligga några stabilitetsproblem inom eller i direkt anslutning till planområdet som kan påverka dess lämplighet.

Markmiljö

Området ingår i förorenade markområden enligt fördjupat tillägg Översiktsplan Göteborg. Sydväst om planområdet har en kemtvätt funnits, samt sydost om planområdet har en verkstad varit belägen. I övrigt inga störande verksamheter.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts inom delar av fastigheterna Brämaregården 16:3 och 16:5 i Göteborg, i syfte att få en översiktlig bild av föroreningssituationen i jord och grundvatten inom det aktuella undersökningsområdet. Jordprovtagning har genomförts i fem provtagningspunkter.

Enligt utredning visas att i tre av fem provpunkter har föroreningar i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) påvisats. Ämnen som påvisats i halter över KM är arsenik, barium, kobolt, zink, alifater >C16-C35 och summa PAH-H.

Analys grundvatten har påvisat något förhöjda metallhalter, medan samtliga oljekolväten varit i nivåer under laboratoriets rapporteringsgräns. Analyserad asfalt har inte påvisat förekomst av stenkolstjära.



Översiktsvy Miljöförvaltning, gul markering visar tidigare verksamheter.

Arkeologi

Inga kända arkeologiska lämningar finns.

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan: Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Trafikbullerutredning redovisar att bullerkrav för ekvivalenta ljudnivåer uppfylls vid ny byggnads fasad. Riktvärdena vid uteplats, avseende ekvivalent och maximal ljudnivå, klaras inom den nya byggnadens innergård, där gemensam uteplats behöver anordnas. Balkonger med överskridande ljudnivåer kan då fungera som komplement. För de närmsta befintliga bostadshusen beräknas att åtgärdsnivån för äldre befintlig miljö enligt Naturvårdsverkets vägledning hålls inom de närmsta kvarteren.

En komfort/vibrationsutredning har även utförts, av mätresultatet bedöms att riktvärdet 0,4 mm/s RMS för komfortvibrationsnivåer bör kunna hållas vid rätt val av grundläggning och bjälklag. Vid konstruktion av kommande bebyggelse bör man tillse att resonansfrekvensen i konstruktionsdelar, exempelvis bjälklag, ej bör ligga i frekvensområdena 3-4 Hz vilka är störkällans dominerande frekvenser enligt utredning.

Luftkvalitet, vindkomfort

Luftkvalitetsutredning har utförts (Cowi, 2021-11-18). Luftföroreningshalterna är höga utmed Lundbyleden och i vissa fall även utmed Hisingsgatan/Myntgatan. Området med dålig luft är dock begränsat till vägområdet. I planområdet beräknas inga överskridanden av miljökvalitetsnormer eller miljökvalitetsmål för någon av de undersökta föroreningarna, utbyggnadsscenarierna eller scenarioåren enligt utredning.

Planområdet är beläget på ett tillräckligt stort avstånd från Lundbyleden, cirka 150 meter, för att luftföroreningarna som beräknats där ska kunna tunnas ut. Trafikflödena på gatorna närmast planområdet är relativt små vilket innebär att emissionerna från trafiken inte ger upphov till några förhöjda luftföroreningshalter i planområdet. I planområdet förekommer inga nivåer av NO₂-halter över miljökvalitetsmålet.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden.

Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken. En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar.

Lindträd är belägna i en trädrad strax utanför detaljplanegräns, dessa är bevarandevärda och bedöms ha ett visst naturvärde samt utgör ett viktigt upplevelsebärande inslag för området.

En dispensansökan ska inskickas för vissa av lindträden i den biotopskyddade allén, som angränsar till detaljplanen, och som påverkas av detaljplaneförslaget. Dispensansökan ska även innehålla förslag till kompensationsåtgärder och försiktighetsåtgärder för träden. I plankarta har även införts upplysning att försiktighetsåtgärder ska vidtas vid genomförandet av planen.

Försiktighetsåtgärder kommer utföras såsom skydd för att säkerställa bevarande av träd, spontning utförs invid trädområdet vid byggnation. Åtgärder utanför detaljplan rekommenderas att utföras efter detaljplanearbetet under genomförandeskedet, dessa åtgärder såsom exempelvis rotkartering, spontning, får klarläggas i en fördjupad naturutredning inför genomförandet.

Fastighetsindelning

Detaljplanen omfattar befintliga fastigheter Brämaregården 16:3 och 16:5.

Detaljplanen föreskriver inga fastighetsindelningsbestämmelser. En gällande fastighetsplan 16-Fatet i Brämaregården, Aktbeteckning: 1480K-III-1438 från år 1930 finns inom området.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Ansvar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark åligger fastighetsägaren.

Anläggningar utanför planområdet

Avseende skyfall och fördröjning av dagvatten ansvarar Kretslopp och vatten.

Drift och förvaltning

Fastighetsägaren ansvarar för drift och förvaltning av sina anläggningar och kvartersmark inom planområdet. Ledningshavare ansvarar för ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen avser fastigheterna Brämaregården 16:3 och 16:5. Ingen fastighetsbildning krävs för detaljplanens genomförande.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom området.

Servitut

Ett antal servitut finns, bl a en lekplats inom Brämaregården 16:5 och behöver hanteras inom kvarteret.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Ledningsrätt finns inom fastighet utanför planområde, Brämaregården 16:1.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeavtalet.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och Stenfastigheter Ab angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl a utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal om fastighetsbildning/servitutsavtal/övriga avtal som kommer att upprättas.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen p g av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Brämaregården 16:3 och 16:5 innan detaljplanen antas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Dispens från biotopskydd kan krävas enligt Länsstyrelsens synpunkter. Vissa befintliga lindträd, alléträd, alla angränsande till detaljplanens område, är biotopskyddade och påverkas av detaljplanen. Avsikten är att bibehålla lindträd genom försiktighetsåtgärder samt minimera påverkan av befintliga lindträd vid genomförandet. Kommunen behöver ansöka om biotopskyddsdispens hos Länsstyrelsen.

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2022

Granskning: 4:e kvartalet 2022

Antagande: prel 3:e kvartalet 2023

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 4 kvartalet 2023

Färdigställande: 2 kvartalet 2024

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förloerade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan allmänna och enskilda intressen, planområdet anses möjligt att komplettera med föreslagna bostäder som värnar stadsbild samt uppfyller kraven för säkerhet och hälsa.

Planförslaget innebär att en anpassad tillbyggnad uppförs i anslutning till befintligt bostadskvartér invid Väderkvarnsgatan. Förslaget är väl anpassat till befintlig arkitektur genom volym, byggnadshöjd och fasader som bidrar till en tydlig avläsbarhet i områdets stadsbild av historiska tidslager. Byggnadshöjder följer befintlig bebyggelseskala.

Föreslagen bebyggelse bedöms tillföra närområdet nya kvalitéer genom god gestaltning och nya lägenheter av varierad storlek som kan bidra till att stärka en levande stadsmiljö inom Brämaregården. Tillbyggnaden kan även stärka närmiljön som ett tvärstråk med visuella samband mellan byggnader i den finmaskiga stadsväven. Lindträdrad utanför planområdet avses bibehållas och bidra till områdets kulturella landskapsbild och vistelsekvalitéer.

Nollalternativet

Nollalternativ innebär att befintlig bebyggelse landshövdingehuskvarter med bostadsgård kvarstår och upprustas vid behov. Det innebär mycket begränsad möjlighet att utveckla eller förändra fastigheten.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Brämaregården är en tydligt avgränsad stadsdel med kvartersbebyggelse, med Ramberget/Keillers park höjder i väster samt Frihamnen mot öster, de större omgivande stråken är delvis barriärer. Planförslagets tillskott av hyreslägenheter kan också bidra till en mer blandad befolkning genom att tillföra varierade lägenhetsstorlekar och även större lägenheter som det råder brist på i området och kompletterar utbudet av boendeformer.

Samspel

Visuella och rumsliga samband mellan byggnader i stadsväven kan stärkas genom tvärstråkets gångväg och tillbyggnaden för befintligt kvarter. Bebyggelsemiljön i området stärks även som socialt grannskap. Det kommer också att bibehållas vistelseytor för de boende i bebyggelsen inom kvarteret med gårdsmiljö för rekreation och lek. Den f.d folkskolan Kvilleskolan vid Herkulesgatan, som idag huserar kulturskolans aktiviteter, skapar även möjligheter till sociala arenor och kontaktytor för barn och ungdomar. Närbelägna offentliga mötesplatser är även Kvilletorget och parken söderom planområdet.

Vardagsliv

Planförslaget bidrar till bostäder i en attraktiv stadsdel och ger ett väl fungerande vardagsliv för alla grupper inklusive barn och unga. Bostäder tillförs inom stadsdelen där flera mötesplatser är närbelägna och väl tillgängliga, god kollektivtrafik, lek- och rekreation vid parkmiljöer och söderom Kvilletorget småskaliga serviceutbud. Flera förskolor är lättillgängliga. Grundskola är belägen vid Ramberget, dit skolväg kan upplevas otrygg. I övrigt finns goda förutsättningar för ett jämställt vardagsliv.

Identitet

Brämaregårdens variation av bostäder och verksamheter skapar ett tidshistoriskt dokument av stadsdelen. Variationen i bebyggelse med arkitekturstilar från sekelskiftet och modernismens tillägg, innehåll, verksamheter, bidrar till områdets särpräglade karaktär och identitet. Nuvarande bebyggelse är främst bostäder i varierande upplåtelseform. En ökad tillhörighet och stärkt socialt grannskap kan skapas genom tillbyggnadens bostäder. Gestaltad tillbyggnad ansluter i uttryck till befintliga bebyggelsetypologier. En av identitetsbärande mötesplatser är Kvilletorget, med livsmedelsbutik, föreningslokaler, restaurang, park- och rekreation mm.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bidrar till en trygg tillgänglig boendemiljö och trafiksäkerhet. Angöring sker via Väderkvarnsgatan och Vindragaregatan, samt tillbyggnad längs befintligt gångstråk skapar en trygg miljö. Ljudnivåer inom planområdets gårdsmiljö bidrar till god boendemiljö, i kontrast till Lundbyleden österut. Vissa rum i befintlig byggnad klarar ej dagsljuskrav och behöver byggas om. Rekreationsmöjlighet finns vid närbelägna parker Ramberget samt Kvilletorget.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.

- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Detaljplanen bedöms bidra till att uppnå flera av miljömålen, såväl lokala som internationella. Detaljplanen bidrar till god bebyggd livsmiljö genom att bebyggelsen utformas med omsorg och särskild hänsyn till omgivande befintlig bebyggelsekaraktär. Gårdsmiljö ger rekreationsmöjligheter och närbelägna parker bidrar även till rekreation. En minskad bullerpåverkan uppnås genom ny bebyggelses utformning. Aktuellt planområde är beläget med god tillgång till kollektivtrafik. Det föreslagna tillskottet av bostäder bedöms bidra till ökat nyttjande av kollektivtrafik, en mindre trafikpåverkan och bidra till levande stadsmiljö. För att bli lämplig och tillgodose dagsljuskrav behöver del av befintlig lägenhet byggas om.

Göteborgs Stads Miljö- och klimatprogram antogs av KF 2021-03-25 och inkluderar tre övergripande mål inom bl a natur och klimat samt tolv delmål, varav detaljplanen uppfyller flera enligt ovan beskrivning. Ytterligare hänvisningar: *Natur: skapa hög biologisk mångfald*. Planen bidrar till att värna befintliga grönstrukturer i stadsrummet, påverkan av lindträddrad avses minimeras. *Renare vattendrag*: Miljökvalitetsnormer uppnås, ökat lokalt omhändertagande av dagvatten samt långsiktig planering av separering ledningar dagvatten och spillvatten.

Klimat: Begränsad klimatpåverkan/Göteborgs klimatavtryck nära noll. Planen bidrar till resurseffektiv bebyggelse genom minskade transporter i kollektivtrafiknära läge.

Luftkvalité och ljudmiljö: planen bidrar till god luftkvalité och ljudmiljö. Sammantaget bedöms de positiva effekterna goda.

Naturmiljö

I anslutning till planområdet finns en lindträddrad, dessa är av bevarandevärt miljövärde samt bidrar upplevelsemässigt till miljön. Lindträden är hamlade samt flankerar gångstråket inom kvarteret, vilket skapar ett kulturbärande element som bidrar till upplevelsen i stadsbild samt särdragen inom stadsilhuet och bebyggelse.

Lindarna uppfyller miljöbalkens definition av allé och omfattas av de generella biotopskyddsbestämmelserna. Avsikten är att bevara lindträden. Försiktighetsåtgärder avses följas vid utbyggnad av bebyggelse, spontning utförs för att minimera schaktningsytor mot lindträden och lämna så stor yta som möjligt orörd närmast lindträden, samt biologiskt sakkunnig medverka vid åtgärder, om något av träden påverkas ska nya planteras inom plats.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär att kvarteret ges en tillbyggnad med anslutningar vid båda befintliga gavlar som sluter kvarteret, samt innebär en mindre påverkan av befintlig kulturmiljö. Förslaget inordnar sig till landshövdingehusbebyggelsen och ges en sammanhållen gestaltning i materialitet, byggnadshöjd och formuttryck, med artikulerad bottenvåning. Bebyggelsen smälter in och förhåller sig till befintlig bebyggelsestruktur. Visst indrag av bebyggelse krävs vid fasad mot öster som vetter mot gångstig och folkskolan. Förslaget är väl anpassat till befintlig arkitektur genom volym, byggnadshöjd och fasader som bidrar till en tydlig avläsbarhet av historiska tidslager i områdets stadsbild.

Ny bebyggelses formuttryck i fasader ska underordnas den befintliga tegelbyggnaden österut, tidigare folkskolan Kvilleskolan, och ger därmed marginell visuell påverkan.

Lindträdraden som flankerar gångvägen bevaras och är ett upplevelsebärande landskapsinslag i stadsrummet, med dess hamlade utförande, som utgör del av kulturmiljöbärande element.

Påverkan på luft

I planområdet beräknas inga överskridanden av miljökvalitetsnormer eller miljökvalitetsmål för någon av de undersökta föroreningarna, utbyggnadsscenarierna eller scenarioåren enligt utredning.

Planområdet är beläget på ett tillräckligt stort avstånd från Lundbyleden, cirka 150 meter, för att luftföroreningarna som beräknats där ska kunna tunnas ut. Trafikflödena på gatorna närmast planområdet är relativt små vilket innebär att emissionerna från trafiken inte ger upphov till några förhöjda luftföroreningshalter i planområdet. I planområdet förekommer inga nivåer av NO₂-halter över miljökvalitetsmålet.

Påverkan på vatten

Dagvatten- och skyfallsutredning visar att kompletterande åtgärder behöver utföras för att säkerställa bebyggelsens uppförande. Fördröjning av vattnet sker främst inom fastighet genom ett makadamdike inom gårdsmiljön, ett marginellt ökat flöde skapas från planområdet. Det finns även långsiktiga planer att separera avloppsledningssystemet i området, helt oberoende av planen som på längre sikt kommer förbättra situationen i Kvillebäcken.

Tematiskt tillägg till översiktsplanen (TTÖP) avses följas. Enligt skyfallsanalys bedöms planförslaget klara 100-års regn. Reningskrav uppnås genom förslaget makadamdike inom planområdet, miljökvalitetsnormer för vatten bedöms klaras.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar och eventuella nya ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploator ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark i enlighet med detaljplaneförslaget. Exploator får kostnader för utbyggnad inom kvartersmark och hantering av dagvatten och skyfall.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

<N
<Pl

Stefan Rosén
Planarkitekt

Lena Hasselgren
Planarkitekt

<Na

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef

Lise-Lotte Lundh Bonde
Projektledare/Exploateringsingenjör